



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Rökepipan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rökepipan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Charlotte Anna Madeleine Antonius	Ledamot
John Daniel James Björkhem	Ledamot
Eva Louise Lisa Bryer	Ledamot
Lars Christian Jensen	Ledamot
Per Joakim Lind	Ledamot
Per Roger Mikael Vastesson	Ledamot

Johan Niklas Ingvar Knutsson	Suppleant
Pia Anna K Mårtensson Löthgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Persson	Ordinarie Extern	Dalby Revisionsbyrå
Jenny Gustavsson	Ordinarie Intern	Intern revisor

Valberedning

Lottie Rosenkvist
Fredrik Söderberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-08. Extrastämma med anledning av beslut om nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ringkaret 2	1989	Lund
Mjölbingen 2	1989	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är gas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 63 småhus.

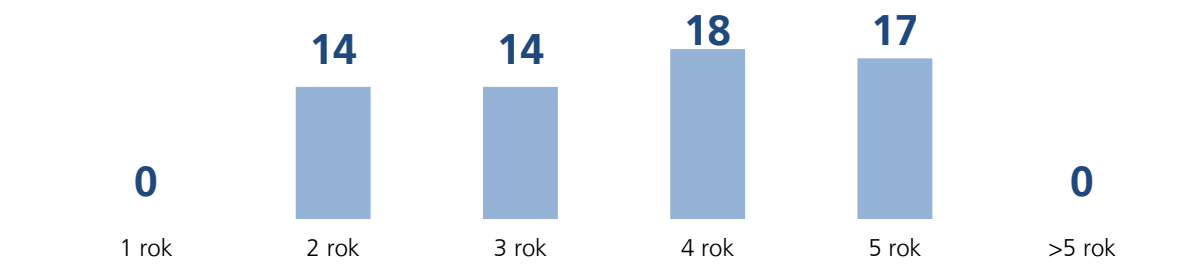
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 481 m², varav 6 481 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2018-05-26.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av taknocksplast	2018	Nyanockband i metall ersätter de gamla av plast.
Gatubelysning	2018	Utbyte av all armatur
Målning av takfönster	2017	Målning av samtliga takfönster
Panelbyte	2017	Byte av träpanel på förråd och carports där behov fanns.
Upprustning av gemensamhetsområden	2016	Nya växter har planterats, trasig lekplats har ersatts av gräsbelagd yta.
Högtrycksspolning	2016	Alla avlopp spolades
Målning av dörrar	2015	Alla dörrar målades om, trasiga dörrar byttes ut
Uppfräschning av lekplats och grillplats	2015	Lekplatsen vid den stora grillplatsen har fräschats upp
Målning av fönster	2015	Alla fönster målades, trasiga fönster byttes ut
Upprustning av ytan på Lyftvägen 3-27	2014	Anläggning av gräs samt renovering av lekplats.
Gaspannor	2013 - 2014	Resterande gaspannor har bytts ut. 61st.
Värmeväxlare	2013 - 2014	Motorer i samtliga värmeväxlare har bytts ut.
Renovering lekplats	2012	Vi renoverade lekplatsen på Mäldvägen.
Ytterdörrar	2012	3st ytterdörrar byttes ut.
Målning av takkupor	2011	Samtliga (35st), 1 1/2 plans lgh
Ytterdörrar	2011	3 st ytterdörrar (dörrblad)
Gaspanna	2011	1 st gaspanna, ersättning av bef. med ny
Målning av gavlar och plåtbeklädnad av vindskenor samt krönplåt	2010	Samt utbyte av dåliga brädor och fönsterplåt
Utvändig målning av 3 st containerinhägnader och soprum	2010	Samt utbyte av dåliga brädor
Målning av förråd med tillh. garage	2009	Alla förråd med tillh. garage samt byte av plasttak
Byte av dörrar	2009	12 ytterdörrar, 6 förrådsdörrar
Byte av dörrar	2008	9 ytterdörrar och 6 förrådsdörrar
Komplettering av lekplats	2008	Ny gunga och fyllt på sand
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeväxlare	2019	Arbetet är beställt
Översyn av carportar	2019-2021	Genomförs etappvis

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Under 2018 skedde en del förändringar gällande föreningens lån. Föreningens totala lånesumma är fördelade i flera mindre lån med olika bindningstider vilket minskar risken för hastiga förändringar av räntekostnaderna. Under året har SBAB tagit över föreningens topplån från SEB och alla lån är nu samlade hos en långivare. Förändringen sänkte föreningens räntekostnad med cirka 50 000 kronor under året. Ytterligare ett lån skrevs om under hösten vilket även det ledde till en betydande räntesänkning. Årets amortering var cirka en miljon kronor.

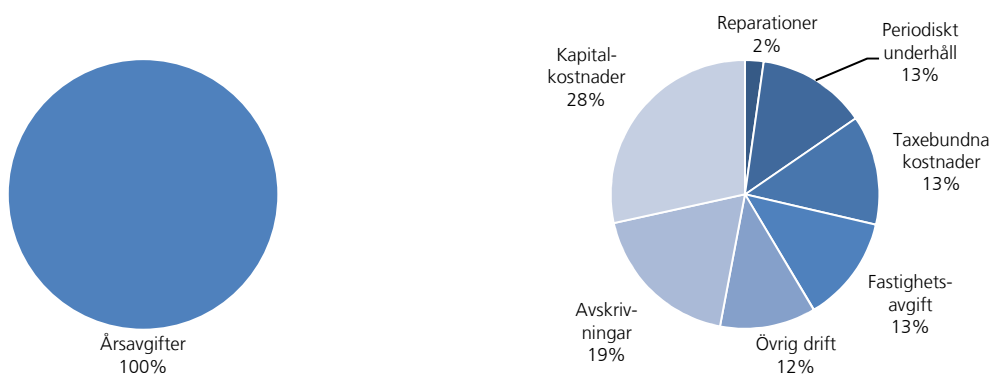
SBAB har även beviljat ett kommande så kallat grönt lån för delfinansiering av föreningens byte av värmeväxlare. Ett grönt lån kan ges för energibesparande åtgärder och har en mycket fördelaktig ränta.

Medlemmar har även fortsättningsvis möjlighet att genomföra kapitaltillskott vilket innebär att medlemmen betalar av sin del av föreningens topplån och därmed får en minskad månadsavgift till föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 859 820	2 498 616
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 237 240	4 248 960
Finansiella intäkter	6 267	3 772
Minskning kortfristiga fordringar	35 232	0
Kapitaltillskott	0	290 322
Ökning av kortfristiga skulder	205 401	0
	4 484 140	4 543 054
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 847 685	1 472 385
Finansiella kostnader	994 825	1 212 474
Ökning av kortfristiga fordringar	0	298
Minskning av långfristiga skulder	1 002 769	1 445 168
Minskning av kortfristiga skulder	0	51 525
	3 845 279	4 181 850
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 498 682	2 859 820
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	638 861	361 204

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I föreningen hölls en extrastämma under våren där nya stadgar röstades igenom. Stadgarna är därmed uppdaterade för att stämma överens med de nya lagkrav som trädde i kraft den 1 juli 2018. Föreningens förvaltningsavtal med SBC gällande ekonomi och administration är omförhandlat och förlängt.

Under året har en del underhållsarbete utförts. På alla tak är den isolerandenockplasten utbytt till ny nock i aluminium. All gatubelysning har fått en ny armatur vilket har gjort vårt område lite ljusare. Styrelsen har även arbetat med det kommande utbytet av värmeväxlare. Entreprenaden är beställd av Lindsells och kommer att utföras under början av 2019.

Arbetet med att uppdatera föreningens energideklaration är påbörjat. Styrelsen har även uppdaterat medlemshandboken vilken kommer att delas ut till alla medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	656	662	663
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 929	7 084	7 307	7 454
Elkostnad/m ² totalyta	6	7	6	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	24	17	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	153	187	196	207
Soliditet (%)	21	20	18	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	753	920	1 045	-262
Nettoomsättning (tkr)	4 230	4 249	4 289	4 294

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 481 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 304 549	0	0	1 304 549
Upplåtelseavgifter	99 463	0	0	99 463
Kapitaltillskott	2 877 699	0	0	2 877 699
Fond för yttre underhåll	1 770 468	183 039	0	1 587 429
S:a bundet eget kapital	6 052 179	183 039	0	5 869 140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 574 872	-183 039	919 581	4 838 330
Årets resultat	752 706	752 706	-919 581	919 581
S:a fritt eget kapital	6 327 578	569 667	0	5 757 911
S:a eget kapital	12 379 757	752 706	0	11 627 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	752 706
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 757 911
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 039
summa balanserat resultat	6 327 578

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	6 327 578
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 229 760	4 248 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 480	0
Summa rörelseintäkter		4 237 240	4 248 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 642 177	-1 195 963
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 016	-173 746
Personalkostnader	Not 6	-96 492	-102 676
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-648 292	-648 292
Summa rörelsekostnader		-2 495 977	-2 120 677
RÖRELSERESULTAT		1 741 263	2 128 283
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 267	3 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-994 825	-1 212 474
Summa finansiella poster		-988 558	-1 208 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		752 706	919 581
ÅRETS RESULTAT		752 706	919 581

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	54 449 868	55 098 160
Summa materiella anläggningstillgångar	54 449 868	55 098 160
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 453 368	55 101 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	27
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 584 968	1 987 607
Summa kortfristiga fordringar	1 585 028	1 987 634
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 949 203	942 968
Summa kassa och bank	1 949 203	942 968
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 534 231	2 930 601
SUMMA TILLGÅNGAR	57 987 599	58 032 262

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 404 012	1 404 012
Kapitaltillskott		2 877 699	2 877 699
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 770 468	1 587 429
Summa bundet eget kapital		6 052 179	5 869 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 574 872	4 838 330
Årets resultat		752 706	919 581
Summa fritt eget kapital		6 327 578	5 757 911
SUMMA EGET KAPITAL		12 379 757	11 627 052
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 887 931	44 945 200
Summa långfristiga skulder		43 887 931	44 945 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 018 000	963 500
Leverantörsskulder		220 290	29 856
Skatteskulder		46 322	0
Övriga skulder		43 837	45 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	391 462	420 739
Summa kortfristiga skulder		1 719 911	1 460 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 987 599	58 032 262

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Gaspannor	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 235 512	3 235 512
Årsavgifter - Kapital	993 528	1 013 448
Hyror förråd	720	0
	4 229 760	4 248 960

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	7 420	0
Övriga intäkter	60	0
	7 480	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	850
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 190	0
	Snöröjning/sandning	53 138	21 301
	Gemensamma utrymmen	4 219	0
	Gård	0	10 259
	Serviceavtal	0	1 063
	Förbrukningsmateriel	1 630	0
	Fordon	839	0
		66 015	33 473
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 169
	Sophantering/återvinning	0	1 938
	Entré/trapphus	0	1 675
	VVS	6 417	0
	Värmeanläggning/undercentral	49 919	2 979
	Ventilation	6 000	0
	Elinstallationer	14 047	2 392
	Mark/gård/utemiljö	0	6 779
		76 383	22 932
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	23 056	0
	Entré/trapphus	15 813	30 000
	Elinstallationer	99 640	0
	Tak	323 000	0
	Fasad	0	136 159
	Fönster	0	37 125
	Garage/parkering	0	48 100
		461 509	251 384
	Taxebundna kostnader		
	El	39 989	44 261
	Vatten	240 237	155 254
	Sophämtning/renhållning	181 337	195 308
	Grovsopor	0	3 688
		461 563	398 511
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 265	84 336
	Självrisk	9 100	-8 800
	Kabel-TV	35 543	49 421
		129 908	124 957
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	446 799	364 706
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 642 177	1 195 963

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	919
	Juridiska åtgärder	0	41 063
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	4 375	7 500
	Föreningskostnader	3 496	3 702
	Styrelseomkostnader	1 454	594
	Fritids- och trivselkostnader	1 050	13 470
	Förvaltningsarvode	73 909	78 622
	Administration	6 409	6 153
	Korttidsinventarier	6 528	12 310
	Konsultarvode	5 133	3 059
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 050	5 930
		109 016	173 746
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 577	78 725
	Sociala kostnader	21 915	23 951
		96 492	102 676
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	446 891	446 891
	Förbättringar	201 401	201 401
		648 292	648 292

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 124 195	59 124 195
	Utgående anskaffningsvärde	59 124 195	59 124 195
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 026 035	-3 377 743
	Årets avskrivningar enligt plan	-648 292	-648 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 674 327	-4 026 035
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 449 868	55 098 160
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 640 917	20 640 917
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 260 000	35 294 000
	Taxeringsvärde mark	18 753 000	18 445 000
		61 013 000	53 739 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 013 000	53 739 000
		61 013 000	53 739 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	35 489	35 489
	Skattefordran	0	35 265
	Klientmedel hos SBC	1 549 479	1 916 853
		1 584 968	1 987 607
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 587 429	1 460 834
	Reservering enligt stadgar	183 039	268 695
	Reservering enligt stämmobeslut	0	-142 100
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 770 468	1 587 429

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,710 %	6 594 192	6 594 192	2021-09-16
SBAB	2,000 %	13 200 000	13 200 000	2019-12-13
SBAB	0,720 %	6 270 149	6 335 418	2019-10-14
SBAB	1,030 %	5 697 034	6 634 534	2019-03-28
SBAB	3,860 %	6 550 364	6 550 364	2020-10-12
SBAB	1,910 %	6 594 192	6 594 192	2022-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		44 905 931	45 908 700	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 018 000	-963 500	
		43 887 931	44 945 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 815 931 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	55 994 000	55 994 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	50 545	62 164
Avgifter och hyror	340 917	358 575
	391 462	420 739

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att byta ut samtliga värmeväxlare är beställt och kommer att utföras under första delen av 2019.

I de fristående carportarna finns en del brädor som behöver bytas ut och arbetet är planerat att utföras etappvis under kommande år. Nästa större underhållsarbete är en översyn av alla förråd samt trögavlar, vilket planeras om några år.

Gällande utemiljön görs under året en satsning på en av föreningens lekplatser som behöver uppdateras.

Under året kommer föreningens energideklaration att uppdateras liksom underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

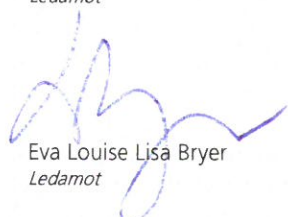
DALBY den 14 / 2 2019



Charlotte Anna Madeleine Antonius
Ledamot



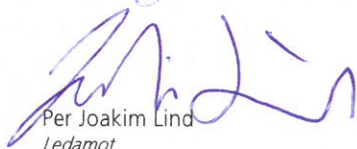
John Daniel James Björkhem
Ledamot



Eva Louise Lisa Bryer
Ledamot



Lars Christian Jensen
Ledamot

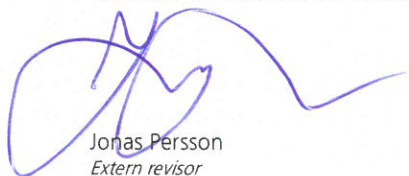


Per Joakim Lind
Ledamot

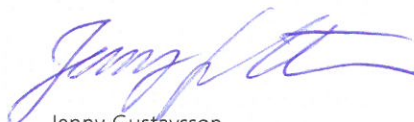


Per Roger Mikael Vastesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2019



Jonas Persson
Extern revisor



Jenny Gustavsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rökepipan, org. nr 716439-0093

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rökepipan för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad redovisningskonsult har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rökepipan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad redovisningskonsult har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

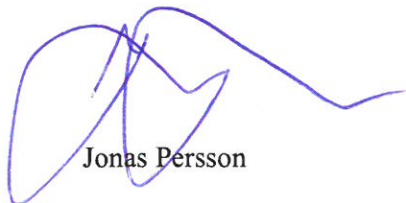
på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar,
årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

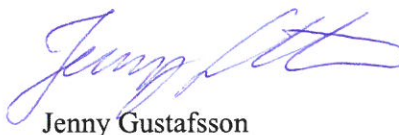
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade redovisningskonsulten professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade konsultens professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dalby den 23 april 2019



Jonas Persson

Auktoriserad redovisningskonsult



Jenny Gustafsson

Internrevisor